

平成 15 年 12 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名  
日本ビルファンド投資法人  
執行役員 深瀬 俊彦  
(コード番号 8951 )  
問合せ先  
資産運用会社  
日本ビルファンドマネジメント株式会社  
投資本部ゼネラルマネージャー 弘中 聡  
(TEL. 03-3281-8810)

## 資産の取得に関するお知らせ(須田町ヴェルデビル)

本投資法人は、平成 15 年 12 月 24 日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産：不動産
- 2) 資産の名称：須田町ヴェルデビル
- 3) 取得価格：2,380,000,000 円  
(ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。)
- 4) 契約日：平成 15 年 12 月 25 日(木)
- 5) 引渡予定日：平成 15 年 12 月 25 日(木)
- 6) 取得先：三井不動産株式会社他法人 5 社、個人 4 名  
(後記 5. 取得先の概要参照)
- 7) 仲介者：三井不動産株式会社(ただし、三井不動産株式会社持分以外が対象。仲介手数料 67,815,720 円、消費税別途)
- 8) 取得資金：自己資金および借入金により取得予定

#### 2 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、東京都心部におけるポートフォリオの充実を図るための取得です。なお本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

- 1) 立地について  
靖国通りに面し、営団銀座線「神田」駅まで徒歩 3 分、JR 線「神田」駅まで徒歩 7 分、JR 線・営団日比谷線「秋葉原」駅まで徒歩 5 分、都営新宿線「岩本町」駅まで徒歩 3 分と複数路線利用可能であること。
- 2) 建物施設等について  
石張りの外観を含め、エントランスにもグレード感があり、各階個別空調システムであ

ること。現時点での稼働率が100%であること。

### 3 取得の経緯について

本物件は三井不動産株式会社が共同事業を企画し、竣工以来同社がマスターリースしている物件です。今般、本物件所有者である三井不動産株式会社及びその他法人5社、個人4名の売却の意向を三井不動産株式会社が仲介者として取りまとめ、本投資法人と相対で交渉を行ない、合意に至りました。本投資法人は今後も、同様の事業機会の獲得を目指し、優良な物件を取得し長期安定的な資産運用を行ないたいと考えております。なお、本投資法人の本物件取得時までには、当該マスターリース契約は解約されている予定です。

### 4 取得予定資産の内容

#### 1) 特定資産の種類

不動産

#### 2) 所在地

(登記簿上の表示)

土地：東京都千代田区神田須田町二丁目3番1、3番2、3番6、3番8、3番15、3番22、  
3番31、3番32

建物：東京都千代田区神田須田町二丁目3番地2、3番地1、3番地6、3番地8、3番地  
15、3番地22、3番地25

(住居表示)

東京都千代田区神田須田町2-3

#### 3) 用途(登記簿上の表示のうち主要なものを記載)

事務所

#### 4) 所有形態

所有権

#### 5) 面積(登記簿上の表示)

土地：敷地面積 515.04 m<sup>2</sup>

建物：延床面積 4,196.61 m<sup>2</sup>

#### 6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建

#### 7) 竣工(登記簿上の表示)

昭和63年3月19日

#### 8) 鑑定評価

株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価

鑑定評価額：2,380,000,000円

価格時点：平成15年11月25日

#### 9) 地震PML( )

8.1%(株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)

( ) P M L ( Probable Maximum Loss ) は、通常「予想最大損失率」と訳されています。統一された厳密な定義はありませんが、建築物に関する地震 P M L は、想定した予定使用期間中 ( 50年 = 一般的建物の耐用年数 ) に、想定される最大規模の地震 ( 475年に一度起こる大地震 = 50年間に起こる可能性が10%の大地震 ) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 ( % ) で示したものです。上記 P M L は、90%信頼レベルにて示しています。90%信頼レベルとは、建物の耐震性能及び地震動の性状にばらつきがあるため、100 棟の内 90 棟まではその値を超えない「予想最大損失率」をいいます。ただし、一般に、P M L は建物 ( 構造部材、非構造部材、建築設備 ) のみの被害率を表し、生産設備機器等、家具、什器等の被害や、火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な被害は含まれていません。

10) 担保設定の有無

あり。ただし、引渡期限までにすべて抹消の予定。

11) 取得物件の賃貸状況等

賃借人

平成 15 年 12 月 24 日時点の本物件のテナント数は 7 社です。

面積

総賃貸可能面積 : 2,961.68 m<sup>2</sup>

総賃貸面積 : 2,961.68 m<sup>2</sup>

稼働率

平成 15 年 12 月 24 日時点の稼働率は 100% です。

5 取得先の概要 ( )

- 1) 商 号 : 三井不動産株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
- 3) 代 表 者 : 岩 沙 弘 道 ( いわさ ひろみち )
- 4) 資 本 金 : 134,433,203 千円 ( 平成 15 年 3 月 31 日現在 )
- 5) 主 な 事 業 内 容 : 不動産業
- 6) 本投資法人との関係 :

三井不動産株式会社は本投資法人の総投資口数(280,700 口)のうち、16,200 口を保有しています。また投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める日本ビルファンドマネジメント株式会社の利害関係人等に該当します。なお三井不動産株式会社の日本ビルファンドマネジメント株式会社に対する出資比率は43%です。

「5.取得先の概要」に記載するのは、本物件の建物の共有持分 5.02%及び土地の一部を所有する三井不動産株式会社の概要です。(1.に記載する取得価格のうち、三井不動産株式会社持分の取得価格は、119,476,000 円です。)

なお、その他の取得先である法人 5 社、個人 4 名に関する概要(いずれも、日本ビルファンドマネジメント株式会社の利害関係人等には該当しません。)は売主の希望により記載

いたしません。

## 6 利害関係人等の取引

### 1) 不動産売買

今回の三井不動産株式会社との取引は、投信法に定める利害関係人等との取引にあたりませんが、本投資法人は、取引価格その他の条件等において、投信法、投資法人規約、並びに取得基準に従い、適正な取引を行っております。なお本取引については資産運用会社から内規に従い、事前に投資法人役員会で報告を受けております。

### 2) 運営管理

本投資法人が取得した不動産等につきましては、原則として、収益管理業務、不動産運営管理業務等を含む「オフィスマネジメント業務」を三井不動産株式会社に委託しており、本物件についても同社に同業務を委託します。三井不動産株式会社は、日本ビルファンドマネジメント株式会社の利害関係人等に該当します。

## 7 取得の日程

平成 15 年 12 月 24 日 取得を決定

平成 15 年 12 月 25 日 不動産売買契約書締結予定

平成 15 年 12 月 25 日 引渡予定

## 8 平成 15 年 12 月期運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 15 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 15 年 12 月期運用状況の予想の変更はありません。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

< 添付資料 >

【参考資料 1】本物件の収支見込

【参考資料 2】本物件の案内図

【参考資料 3】本物件の外観写真

【参考資料 4】本物件の断面図

【参考資料 5】本物件の基準階平面図

【参考資料 6】本物件取得後のポートフォリオの概況

【参考資料 1】

本物件の収支見込

(単位：百万円)

収益（付帯収益を含む）	235
費用（減価償却費を除く）	66
公租公課	18
諸経費	48
うち運営委託費、修理費他	47
うち保険料	1
物件 NOI (Net Operating Income)	169

(収支見込の前提)

1. 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間収支です。(来期の予想数値ではありません)
2. 収益については、稼働率は 100%で見込んでおります。

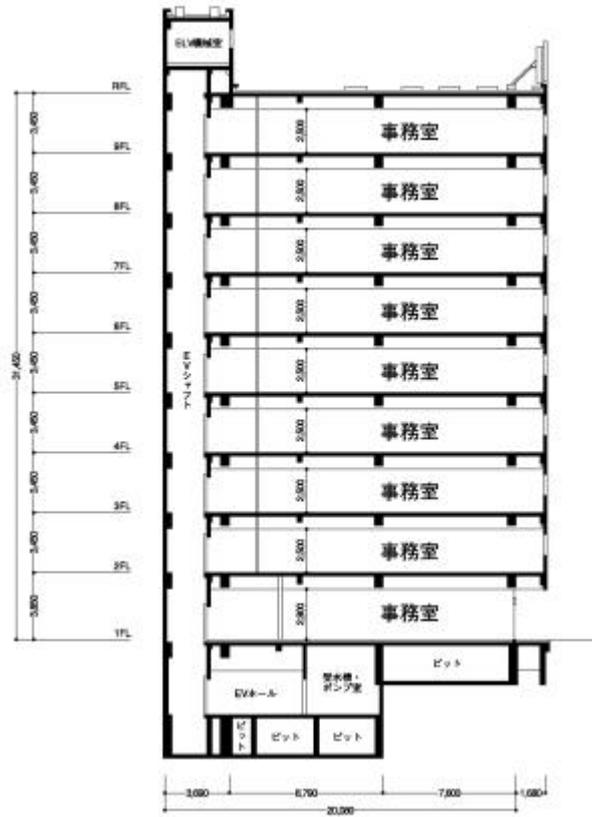
【参考資料 2】  
本件の案内図



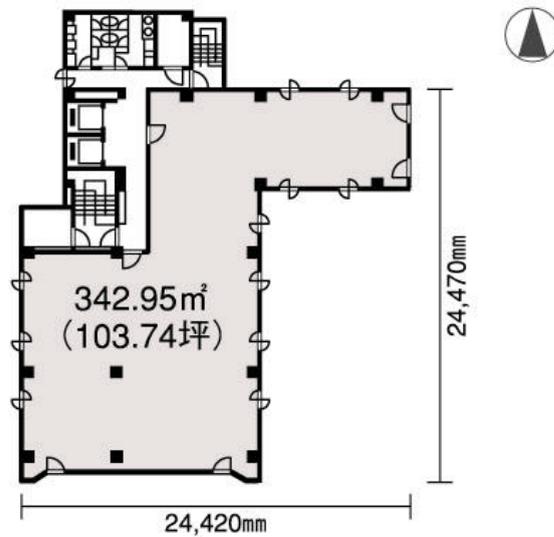
【参考資料 3】  
本物件の外観写真



【参考資料 4】  
本物件の断面図



【参考資料 5】  
本物件の基準階平面図



【参考資料 6】本物件取得後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	価格（千円）	投資比率	地域区分毎の投資比率
東京都心部	JFEビルディング（旧日本鋼管本社ビル）	72,900,000	23.30%	74.7%
	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟（注1）	27,600,000	8.82%	
	芝NBFタワー	22,400,000	7.16%	
	新宿三井ビルディング二号館	15,700,000	5.02%	
	GSKビル	18,000,000	5.75%	
	中目黒GTタワー（注2）	14,193,000	4.54%	
	興和西新橋ビルB棟	12,900,000	4.12%	
	第2新日鐵ビル	12,710,000	4.06%	
	日本橋室町センタービル	10,100,000	3.23%	
	渋谷ガーデンフロント（注3）	8,700,000	2.78%	
	高輪一丁目ビル	7,060,000	2.26%	
	住友電設ビル（旧三田シティビル）	4,920,000	1.57%	
	新宿余丁町ビル（注4）	2,410,000	0.77%	
	須田町ヴェルデビル（注5）	2,380,000	0.76%	
	西新宿三井ビルディング	1,560,000	0.50%	
東京周辺都市部	中野坂上サンブライトツイン	9,400,000	3.00%	12.3%
	横浜STビル	13,600,000	4.35%	
	つくば三井ビルディング	8,450,000	2.70%	
	大同生命大宮ビル	2,580,000	0.82%	
	松戸シティビル	2,540,000	0.81%	
	稲毛海岸ビル	1,880,000	0.60%	
地方都市部	札幌エルプラザ	3,195,000	1.02%	13.1%
	札幌南二条ビル	1,980,000	0.63%	
	仙台大同生命ビル	3,520,000	1.13%	
	ユニックスビル	4,250,000	1.36%	
	新潟テレコムビル	4,260,000	1.36%	
	浜松シティビル	1,190,000	0.38%	
	サンマリオンNBFタワー	9,640,000	3.08%	
	堺東センタービルディング	2,360,000	0.75%	
	大手前センタービルディング	2,020,000	0.65%	
	京町堀センタービルディング	635,000	0.20%	
	四条烏丸南ビル	1,550,000	0.50%	
	NBF広島立町ビル（旧大和広島ビル）	2,930,000	0.94%	
	広島袋町ビルディング	835,000	0.27%	
博多祇園21ビル	2,470,000	0.79%		
合計		312,818,000	100.00%	100.00%

上記の「価格」は、原則として本投資法人の平成15年6月期開示評価額（平成15年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額）を記載しています。ただし、当期中に取得した（または当期以降取得する予定の）物件については、各物件の取得決定時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます）によります。

- （注1）平成18年3月31日付にて取得予定。ただし、「価格」は売主によるテナント誘致の結果によって収益性が向上した場合等、一定のルールに基づき、引渡し日までに最大で31,000,000千円までの増額変更を行うことがある。
- （注2）中目黒GTタワーの価格は、既存保有分（13,900,000千円）と平成15年9月1日付追加取得分（293,000千円）の合計額を記載。
- （注3）平成16年2月2日付にて取得予定。
- （注4）新宿余丁町ビルの価格は、平成16年1月22日付敷地の一部譲渡（予定）後の鑑定評価額（価格時点：平成15年8月1日）を記載。
- （注5）平成15年12月25日付にて取得予定。